



Condominio

Ristrutturazioni condominiali: previsioni inique?



T di Loredana Erroi e Diego Togni - Aiac (Associazione italiana amministratori di condominio)

20 Marzo 2025



La Legge di Bilancio, come riportato sul sito dell'agenzia delle Entrate, prevede importanti novità in materia di detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni, con alcune criticità e iniquità rispetto alle parti comuni degli edifici condominiali, seppur adottate nell'ottica di semplificare una situazione in cui possono coesistere proprietà di prima e di seconda casa.

Infatti, come evidenziato, sempre sul sito delle Entrate, attualmente, è in vigore una detrazione del 50% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, con un limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Tuttavia, dal 1° gennaio 2025, salvo nuove proroghe, la detrazione – solo per le parti comuni condominiali – scenderà al 36% con un limite di spesa di 48.000 euro. Questa variazione dal 50% al 36% non riguarderà però chi ha la propria abitazione principale in una villetta singola che continuerà, nel regime transitorio previsto, a beneficiare del 50%.

Si stigmatizza, da un lato, la disparità di trattamento tra chi abita in condominio e chi invece in una villetta singola (una stessa tipologia di intervento, esempio il rifacimento del tetto, beneficia quindi di bonus differenti tra chi ha la prima casa in condominio e chi vive in una villetta singola) e, dall'altro, la fuorviante comunicazione, atteso che sta passando un messaggio univoco (su siti, media, giornali), ossia che il bonus – anche per le spese

NEWSLETTER

WWW.AIACONDOMINI.IT



A.I.A.C.
associazione italiana
amministratori condomini

lunedì 25 MARZO 2025

sostenute nel 2025 per lavori di ristrutturazione dell'abitazione principale - sarà del 50% per l'abitazione principale, appunto, senza fare l'opportuno distinguo e alimentando false aspettative e prese di posizione in virtù delle quali già si prefigurano dispute condominiali.

Naturalmente, le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni condominiali rappresentano un incentivo e un'opportunità importante per migliorare la qualità degli edifici e per ottenere un risparmio economico, ma - a fronte di questa riduzione - molti interventi di ristrutturazione verranno ad essere frenati, soprattutto quelli più consistenti, con un impatto negativo sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Cosa ne pensano gli amministratori di condominio? Che è sempre più difficile essere amministratori; non opportunamente ascoltati, considerati - nonostante il loro ruolo di operatori sul campo - specie su temi che poi andranno a generare responsabilità e incombenze a loro carico.

Sempre maggiori responsabilità, normative che si avvicinano, spesso poco chiare e farraginose, da seguire e soprattutto da far "digerire" alla compagine condominiale che, nella stragrande maggioranza dei casi, non ha contezza del carico di lavoro che comporta essere al passo con tutti gli adempimenti.

Una professione complessa che, ancora e nonostante tutto, viene lasciata ai margini, spesso screditata, non riconosciuta e questo, anche a fronte di sedicenti "professionisti" che, proprio grazie ai vuoti normativi, si muovono indisturbati, approfittando dell'ignoranza e buona fede degli amministratori che a loro affidano un mandato fiduciario.

Nonostante l'importanza cruciale di questa figura nel nostro panorama economico italiano, il legislatore sembra dimenticarsene, lasciando, a tutt'oggi, la professione in un dannoso limbo normativo.